Logement étudiant

Guide proposé par La Mutuelle Des Étudiants et la Matmut

2009 - 2010

Une initiative :

LMDE
SANTÉ DES ÉTUDIANTS
SÉCU • MUTUELLE • PRÉVENTION

Matmut

www.lmde.com

En partenariat avec :

Banque Populaire

lindic

unef
le syndicat étudiant

Les services de la vie étudiante

CNOUS
CROUS

Besoin d'un logement en ville ?

Consultez les
offres des particuliers
réservées aux étudiants sur le site internet de votre CROUS.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE

www.cnous.fr

SOMMAIRE

2 **ÉDITOS**

3-9 **RECHERCHER & TROUVER**
Où trouver la perle rare ?

10-13 **FINANCER**
Un toit sur la tête, sans y laisser de plumes !

14-16 **S'ASSURER**
Pourquoi faut-il bien s'assurer ?

18-19 **S'INSTALLER & S'ÉQUIPER**
Bienvenue chez vous !

20-22 **DROITS & DEVOIRS**
Dernière ligne droite !

23 **LOGEMENT POUR TOUS**
Communiqué de la Ligue des droits de l'Homme

24 **GLOSSAIRE & INDEX**
Pour trouver rapidement l'information !

Le Guide du logement étudiant est édité dans le cadre de la CLE (service proposé par La Mutuelle des Étudiants LMDE, mutuelle n°431 791 672, soumise aux dispositions du Livre II du Code de la Mutualité).

Directeur de la publication : Damien Berthilier

Maquette : Studio LMDE

Iconographie : DR

Coordination éditoriale : DDM LMDE
Avec l'aimable concours des collaborateurs de la Matmut pour les parties "assurance" et "droits et devoirs", de l'UNEF pour les rubriques "Financer" et "Rechercher & Trouver".

LMDE : www.lmde.com
Contact annonceurs : contact_partenariat@lmde.com

CLÉ N°1 P.8
avec www.lindic.fr trouvez votre logement.

CLÉ N°2 P.8
FONCIA, bénéficiez des services d'un spécialiste de la location.

CLÉ N°3 P.13
Accédez à votre logement sans caution parentale avec le Groupe Banque Populaire.

CLÉ N°4 P.16
LMDE et Matmut, partenaires pour les solutions d'assurances.

CLÉ N°5 P.22
Une assistance conseil personnalisée.

Logement étudiant :
nous agissons pour faciliter votre installation !

Parce que se loger est bien souvent la première préoccupation des étudiants, la LMDE se devait d'apporter des réponses solidaires.

C'est ce qu'elle a fait aux côtés des Banques Populaires, en créant le premier dispositif de caution locative cogéré par les étudiants. C'est ce qu'elle affirme à travers son partenariat efficace avec la Matmut. Nous pouvons ainsi vous proposer des assurances logement adaptées à vos besoins, et peu coûteuses.

Qui mieux qu'une mutuelle étudiante, gérée par les étudiants eux-mêmes, peut comprendre les problèmes auxquels vous êtes confrontés ? Et c'est cette année encore, avec un expert de l'assurance mutualiste, la Matmut, que nous éditons ce guide qui vous permettra de vous repérer dans la jungle du logement étudiant.

Mes remerciements vont également au syndicat étudiant UNEF qui n'a pas hésité à apporter au sein du comité de rédaction toute son expertise sur la question cruciale des aides au logement.

Bonne installation !

Damien Berthilier
Président de la LMDE

Pour la 6ème année consécutive, la Matmut participe à l'élaboration de ce guide du logement. Cette contribution nous permet, en effet, de vous fournir toutes ces informations pratiques qui pourront vous simplifier la vie et faciliter votre installation.

En 2008, nous avons conçu avec la LMDE un nouveau contrat d'assurance habitation pour répondre efficacement à vos besoins. Ainsi, vous disposez d'une solution qui vous correspond quel que soit votre logement : chambre en cité U, appartement en colocation, studio en ville…

Vous mettre à l'abri des mauvaises surprises, c'est très important pour nous. C'est pourquoi, nous avons également souhaité être à vos côtés quand vous en avez besoin : assistance à domicile, ou lors de vos déplacements à l'étranger, assistance juridique, indemnisation de vos dommages corporels…

Vous avez été nombreux à nous faire confiance.

Aujourd'hui plus que jamais, avec notre partenaire LMDE, nous sommes déterminés à continuer à vous offrir des assurances simples, complètes et adaptées à vos moyens financiers.

Notre modèle mutualiste démontre ainsi toute sa pertinence et prouve qu'il est non seulement moderne mais efficace.

La Matmut

Où trouver
la perle rare ?

Où trouver la perle rare qui réunit toutes les conditions sur lesquelles vous êtes (in)transigeants ?

Alors, studette tout confort ou 2 pièces au 5ème ?

Les étudiants ne sont pas vraiment gâtés en ce qui concerne l'accès à un logement indépendant. Aujourd'hui, seuls 7%(1) des étudiants ont accès aux fameuses chambres de cité-U. La plupart doivent donc chercher à se loger dans le parc privé. Mais les loyers sont de plus en plus chers et les garanties demandées par les bailleurs sont nombreuses.

Trouver un appart est de loin la plus lourde et la plus coûteuse des démarches à effectuer avant de commencer l'année universitaire. Il faut donc la prévoir le plus tôt possible avant la rentrée et savoir s'armer de patience.

Mais pas de panique, de multiples solutions existent pour trouver un « chez soi ». Une fois trouvé, un sentiment exaltant de liberté vous récompensera de tous vos efforts.

CROUS : trouver un logement dans le parc public

Première démarche : tenter sa chance pour obtenir un logement dans le parc public.

À vocation sociale, les cités-U et autres logements collectifs gérés par des organismes publics ou semi-publics proposent les loyers les plus bas et les attribuent d'abord selon des critères sociaux.

(1) Source : UNEF, enquête sur le pouvoir d'achat des étudiants, septembre 2007

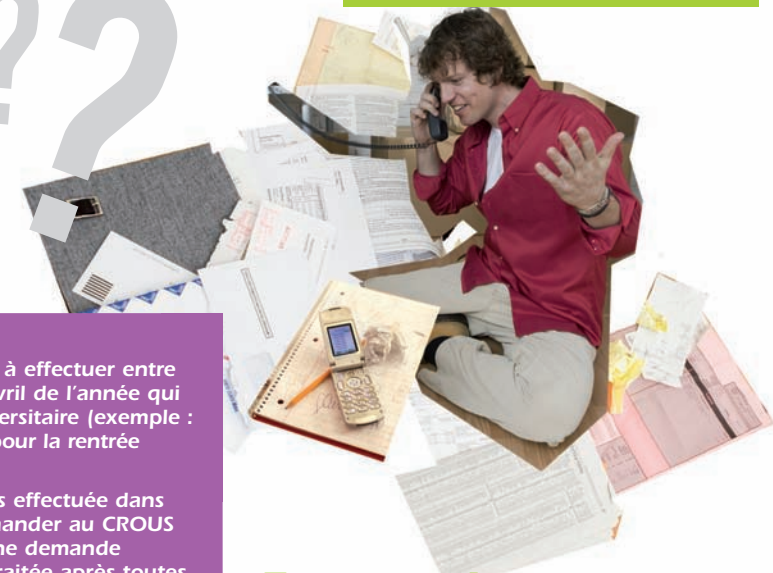
Les cités-U

Les CROUS (Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires) sont les organismes publics en charge de la gestion notamment des bourses sur critères sociaux pour les étudiants et des logements universitaires, les fameuses cités-U. Les places y sont limitées mais il faut toujours tenter sa chance, même si l'on n'a pas accès aux bourses ! Souvent placées à proximité de l'université ou bien desservies par les transports en commun, les cités-U sont aussi la solution logement la moins chère. Les chambres varient de 9m² à 18 voir 21m² pour les studios ou T2 avec kitchenette.

Comment obtenir une place en cité-U ?

Pour demander une place en résidence universitaire, il faut se rendre sur le site Internet de son CROUS (accessible depuis le site du CNOUS : www.cnous.fr) et remplir son Dossier Social Etudiant (DSE). C'est le même dossier pour le logement et pour les bourses. On remplit son dossier en faisant plusieurs vœux qui mentionnent la résidence et le type de chambre que l'on souhaite. Pour choisir, il faut donc se rendre sur le site Internet du CROUS dans la rubrique qui décrit les différentes résidences, et retenir celles qui nous correspondent le plus (emplacement géographique par rapport à la fac, taille du logement, loyer…).
Une fois la demande enregistrée sur Internet, le CROUS renverra un dossier papier à compléter. Une réponse vous sera donnée dans le courant du mois de juillet, parfois plus tard.

Trouve ton futur logement en un seul click
lindic.fr
T1 meublé
Location
T1
Installation
Colocation
Résidence
Annonce
Studio
1 Choisis ta ville sur www.lindic.fr
2 Formule ta demande de logement (type, lieux, etc.)
3 Reçois par mail des offres de logements personnalisées
Pour préparer ta rentrée étudiante, procures-toi LINDIC, le Guide Étudiant de ta ville.
> Commandes-le sur www.lindic.fr rubrique « LINDIC dans ta poche »
> Retires-le gratuitement dans ton agence LMDE
en partenariat avec
LMDE
SANTÉ DES ÉTUDIANTS
SÉCU + MUTUELLE + PRÉVENTION



ATTENTION :

la demande de DSE est à effectuer entre le 15 janvier et le 30 avril de l'année qui précède la rentrée universitaire (exemple : avant le 30 avril 2009 pour la rentrée 2009).

Si la démarche n'est pas effectuée dans les temps, on peut demander au CROUS la possibilité de faire une demande " hors délai " qui sera traitée après toutes les autres, il n'y aura donc plus forcément de place libre, d'où l'importance de faire sa demande dans les temps !

Les "Services logement en ville" des CROUS

Les Crous recensent des offres de logement de particuliers qui acceptent de louer à des étudiants et signent une charte de bonne conduite (logement salubre, tarifs abordables, etc.).

Les Offices publics HLM

Dans le parc HLM traditionnel, quelques rares places, dont le nombre est difficile à évaluer, peuvent être accordées aux étudiants, sur des critères d'attribution sociaux drastiques.

Les logements communautaires

Finis les règlements d'antan basés sur la discipline, menée d'une main de fer. Ces chambres individuelles sont à partager entre garçons ou filles à 2 ou à 3 (la mixité n'est pas de mise). Institutions laïques ou confessionnelles, ces foyers ne proposent qu'un nombre très limité de places. Comptez entre 230 € et 500 € environ (chambre individuelle, collective, studio, demi-pension…). Certains foyers de jeunes travailleurs accueillent un petit quota d'étudiants de 16 à 25 ans.

➜ **Pour en savoir plus :**
Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ) : 01 41 74 81 00.
www.unhaj.org

Trouver un logement dans le parc privé.

Dans le parc privé, il existe plusieurs possibilités de se loger : seul, à deux ou même plus. Le premier reflexe, c'est le tour des petites annonces.

Comment amorcer votre recherche ? Avant tout, choisissez votre quartier !

Munissez vous d'un plan et parcourez les endroits qui vous tiennent à cœur (en fonction de votre budget et de vos critères personnels : transports, gare, campus…). Là où il y a de la vie, les prix s'envolent et adieu le stationnement gratuit. Pensez-y !

Par Internet

Vous n'aurez que l'embarras du choix. Préférez ceux qui ont une version magazine déjà reconnus sur le marché et qui proposent des moteurs de recherche vraiment pertinents. Vous pouvez même enregistrer vos critères. Vous recevrez dans votre boîte e-mail la sélection qui vous intéresse : quel temps gagné !

Dans la presse

Les PA (ou petites annonces) de la presse quotidienne régionale ont encore de beaux jours devant elles. Pour environ 1 €, vous aurez accès à une liste de studios ou d'appartements de toutes surfaces. Un conseil, levez-vous de bonne heure et armez-vous de patience, car les locations se font le plus souvent au premier arrivé, dossier complet en mains… Apprenez également à décoder le "B.A. à BA" d'une PA pour sélectionner celles qui sont dignes d'une visite.

10 000
APPARTEMENTS
A LOUER
FONCEZ CHEZ FONCIA
ALERTE MAIL&SMS
NOS ANNONCES
AVEC 48 H
D'AVANCE
En exclusivité dans toutes nos agences
FONCIA
www.foncia.com
FONCIA – S.A. au capital de 20M€ - RCS Nanterre - 13 avenue Lebrun, 92160 Antony – Carte professionnelle délivrée par la Sous-préfecture d'Antony, n°92/A0168 : Gestion immobilière - Transactions – Garant financier : CEGI - 128 rue de la Boétie 75008 Paris – Création : Mesaverde - DIRECTIVES 01 46 40 13 20

Décryptez une PA !

Libellé facturé à la ligne oblige, la petite annonce a son propre langage fait d'abréviations hermétiques pour le profane. Quelques-uns de ces sigles sont indispensables à retenir pour ne pas se tromper dans sa recherche.

Méfiez-vous des expressions superlatives rédigées par des particuliers qui encensent leur bien, en soi-disant lieu d'exception ("véritable petit bijou" ou "magnifique studio", "appartement de caractère"). On déchante vite à la première visite.

Par ailleurs, la mention "à rafraîchir" signifie que vous aurez quelques travaux à votre charge : repeindre les murs, par exemple, et "rénové" que la décoration vient d'être peaufinée.

m² : surface exprimée en mètres carrés.
T ou F : suivi d'un chiffre indique le nombre de pièces, hors cuisine et salle de bain.
Et. : indique l'étage.
cc : charges locatives comprises.
et **hc :** hors charges.
rdc : rez-de-chaussée.
Asc : ascenseur.
sdb : salle de bain.
dch : douche.
"kitch" : kitchenette qui comprend au minimum un évier, une plaque chauffante et un frigo.
Mb : pour meublé avec lit, table et chaise minimum.
Chf ind. ou coll. : chauffage individuel ou collectif…

Les professionnels de l'immobilier

Ils pré-sélectionnent les annonces et assurent le bon déroulement de la transaction entre les deux parties même après la signature du bail. Plus de 50 % du marché locatif est géré par les agences immobilières dans certaines grandes villes.

Gardez bien en tête que vous devrez payer la prestation de l'agence (voir p.11 "Autres charges" : visite, état des lieux, rédaction du contrat…). La taille des agences, de leur parc locatif, si elles font partie ou non d'un réseau… chaque détail est important et vous fera gagner un temps précieux.

Quelques pistes

Faites donc un tour dans les agences LMDE : certaines d'entre elles proposent une consultation gratuite d'offres de particuliers. Vous trouverez la liste des agences LMDE concernées en page 9.

Grand standing

Estudines, Eurostudiomes, Fac Habitat, Campus Habitat… la plupart de ces résidences proposent des appartements principalement meublés avec des services tout confort, pour le plus grand bonheur des locataires, mais pas forcement de leur portefeuille : car dans certaines villes le prix avoisine ou dépasse celui pratiqué dans le parc locatif privé (loyers bruts autour de 500 à 690 €).

➜ **Pour en savoir plus :**
www.estudines.fr
www.fac-habitat.com
www.icade-immobilier.com
www.lamy-residences.com

Les marchands de listes : info ou intox ?

Pour aguicher les clients pressés et stressés de la capitale ou de certaines grandes villes de province, certaines sociétés prétendent vous fournir des listes d'appartements à louer qui conviennent à votre budget et à vos critères. Hélas, dans certains cas, cela fleure bon l'arnaque. Car, après avoir déboursé entre 75 et 150 €, vous vous apercevez que cette liste ne vaut rien, que les appartements soi-disant sélectionnés sont déjà loués, qu'ils ne correspondent pas du tout à vos critères, bref, que ces listes ne sont qu'une vulgaire reprise des PA parues dans la presse quinze jours auparavant. Prenez garde ! Ne confondez pas ces sociétés avec des agences immobilières dignes de ce nom !

Vérifiez bien leurs garanties professionnelles. Et surtout, avant de vous lancer dans cette aventure à haut risque, ne versez aucune somme en liquide ou par chèque sans avoir préalablement signé une convention qui précise scrupuleusement les caractéristiques du logement recherché et du service que vous êtes en droit d'attendre.

Pour votre information, depuis le 1er juillet 1995, l'activité de ces officines est soumise aux obligations de la Loi Hoguet du 2 janvier 1970, prévoyant que votre contrat fasse mention d'une clause stipulant des conditions de remboursement en cas de prestation non fournie dans les délais souhaités par le client.

CLÉ N°1

www.lindic.fr : le service offres logement

Le temps de la galère fait partie du passé ! Retrouvez sur www.lindic.fr rubrique "Logement", une véritable bible de conseils pratiques liés à votre installation, les adresses utiles et tous les services pour vous faciliter votre recherche de logement : vous pourrez recevoir des offres de logement en vous inscrivant gratuitement dans le formulaire de recherche, vous aurez en consultation une liste de résidences et des agences immobilières ainsi que leurs coordonnées, vous choisirez même le colocataire qui vous convient le mieux.
N'attendez plus, c'est à vous de cliquer… www.lindic.fr

CLÉ N°2

FONCIA, bénéficiez des services d'un spécialiste de la location

Pour ne pas vous perdre dans l'offre des agences immobilières, choisissez une agence spécialisée dans la location. FONCIA est ce spécialiste, avec son réseau de plus de 600 agences, ses 10 000 appartements à louer partout en France, ses garanties et services uniques destinés à faciliter votre recherche et votre emménagement.

SIMPLIFIEZ VOUS LA RECHERCHE D'APPARTEMENT

Les annonces sur le site www.foncia.com, sont mises à jour en temps réel, ce qui vous évite de perdre votre temps, comme c'est souvent le cas, avec des offres obsolètes. Avec le service exclusif «alerte Mail & SMS», recevez sur votre mobile et votre ordinateur les annonces des nouveaux appartements disponibles, correspondant exactement à vos critères de recherche. L'inscription s'effectue en quelques clics sur www.foncia.com.

FACILITEZ VOUS L'ENTRÉE DANS LES LIEUX

En tant que client FONCIA vous pouvez opter sans surcoût pour la mensualisation de l'assurance multirisque habitation.

À l'entrée dans les lieux, classiquement, une agence immobilière vous demande d'acquitter l'équivalent de 3 mois de loyer (dépôt de garantie, premier loyer, honoraires).
Ce montant vient s'ajouter à d'autres frais liés à votre emménagement (transport, décoration…) et à vos études (ordinateur, livres). En louant chez FONCIA, vous pouvez emménager sans rien débourser pendant 3 mois puis échelonner les frais d'entrée sur 10, 20 ou 30 mensualités.

JOUER LA CARTE DE LA TRANSPARENCE ET DE LA QUALITÉ

FONCIA vous garantit la surface de votre appartement : chaque logement fait l'objet d'une expertise et d'un métrage précis. « Satisfait ou remboursé » : si vous découvrez un vice caché dans votre nouveau logement, FONCIA vous trouve un autre appartement et vous rembourse les frais occasionnés.

Offres de LOGEMENT ?

La LMDE vous propose des solutions, SIMPLES et EFFICACES…

Vos démarches administratives simplifiées…

GRAND SUD OUEST VAL DE FRANCE
BORDEAUX : 24, cours de l'Argonne
LA ROCHELLE : 27, av. des Amériques
LIMOGES : 8 bis, rue Adrien Dubouché
ORLEANS : 12, place Louis XI
PAU : 53, rue Carnot
POITIERS : 16, rue des Vieilles Boucheries
TOULOUSE : 97, rue Riquet
TOURS : 4 bis, rue Paul Louis Courier

EST
METZ : 8, bd. Sérot
NANCY : 13, rue de la ravinelle
REIMS : 8, rue Jeanne d'Arc

SUD
MONTPELLIER : Salon du logement du Belvédère au Corum (juillet, mi août à mi octobre)

Le Guide-Plan Étudiant de votre ville, les documents relatifs à vos aides au logement, votre installation téléphonique, votre abonnement électrique et votre changement d'adresse sont disponibles en agences LMDE.

Retrouvez les horaires de nos espaces logement sur www.lmde.com

*Accès gratuit aux offres de location affichées dans les agences LMDE concernées par l'opération. LMDE n'opère aucun contrôle sur le contenu des offres de location diffusées dans ses locaux, ces dernières relèvent exclusivement de la responsabilité de leurs auteurs. De même la LMDE est étrangère aux contrats de bail qui pourraient être souscrits.

Un toit sur la tête

sans y laisser des plumes !

Vous recherchez un appartement pour la rentrée, mais avez-vous une idée du budget et des démarches qu'il vous faut prévoir ? Petit tour d'horizon pour financer un logement, sans vous ruiner !

Avez-vous pensé à la CAF ?

Pour poursuivre vos études, la tête plus libre, vous pouvez demander un coup de pouce de l'État. La Caisse d'Allocations Familiales détermine cette aide à partir de vos revenus (inférieurs à 3 900 € environ, hors bourses d'études).

Le montant des allocations varie aussi en fonction de la zone géographique, de la taille de l'appartement et du fait d'être boursier ou non. Il vous suffit de fournir un contrat de location à votre nom. Une précision toutefois, les propriétaires de l'appartement ne doivent pas être un membre de votre famille.

Pour vous aider : l'ALS

Si votre logement n'est pas conventionné APL (voir ci contre) vous pouvez demander à bénéficier de l'Allocation Logement Social. Votre logement doit répondre à certaines normes : une surface minimum de 9 m² (plus de 16 m² pour un couple, puis 7 m² par occupant supplémentaire). Satisfaire à des conditions de salubrité : le chauffage, l'eau potable, des sanitaires, un évier… Le bail doit être à votre nom. Le propriétaire ne doit être ni un de vos parents, ni un membre de votre famille. Seules vos ressources sont prises en compte dans le calcul de l'ALS, qui ne doivent pas dépasser 10 000 € par an. En règle générale, l'ALS vous est directement versée.

➜ **Jusqu'à 150 € environ par mois, non cumulable avec les allocations familiales versées par la CAF : cela concerne les étudiants de moins de 20 ans, qui doivent choisir avec leurs parents l'aide la plus avantageuse. Entre l'allocation familiale et l'aide au logement…**

Versée au propriétaire : l'APL

L'Aide Personnalisée au Logement dépend d'une convention entre l'État et le propriétaire, vous assurant notamment que le montant du loyer est plafonné (logement HLM ou du 1 % logement).
Avant de vous engager, vérifiez que le logement soit bien conventionné : un numéro de convention apparaît clairement sur votre contrat de location ; **assurez-vous que ce numéro corresponde bien à la convention avec l'État, et non à une convention de prêt à la suite d'un investissement pour travaux.**
Chaque mois, le propriétaire reçoit directement le versement de l'APL de la CAF. À vous de compléter le loyer. Attention, c'est au propriétaire de monter un dossier auprès de la CAF. Vous pouvez bénéficier de l'APL, quelle que soit votre situation de famille, avec ou sans personne à charge, indépendamment de votre nationalité.

➜ **Jusqu'à 200 € environ par mois, directement versés au propriétaire.**

Cas particulier : l'ALF

Vous pourrez demander l'Allocation Logement Familial en situation de famille : avec un enfant, ou si c'est pour bientôt, si vous êtes marié, si vous avez à votre charge un parent âgé ou handicapé. Soit assez peu d'entre vous… mais elle s'avère parfois nécessaire.

➜ **Environ 300 € par mois.**

www.caf.fr
Le site incontournable des Caisses d'Allocations Familiales.

www.cnous.fr
Le Centre National des Oeuvres Universitaires et Scolaires (CNOUS) (accès aux sites régionaux).

www.locapass.fr

www.anil.org
L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Retrouvez-y les adresses de votre ADIL (Agences Départementales pour l'Information sur le Logement).

www.cidj.asso.fr

www.service-public.fr
Le portail de l'Administration.

CAF : Mode d'emploi

Comment savoir si j'ai droit à une aide au logement ?
Il faut se rendre sur le site de la CAF : www.caf.fr et faire la simulation proposée (il y a une rubrique spéciale étudiants).
Quelles démarches à effectuer ?
Sur le même site, on peut effectuer directement sa demande, qui sera ensuite à compléter avec un dossier papier.
Dans quels délais je reçois mon aide au logement ?
Une fois retourné le formulaire de demande (papier), comptez trois semaines de délai.

ATTENTION : les aides au logement ne sont pas versées pour le mois d'installation, c'est ce qu'on appelle le mois de carence. Il faut donc prévoir de payer l'entièreté de son loyer le premier mois.
Si on est locataire d'un logement conventionné, l'aide sera directement versée au bailleur qui la déduira du loyer (c'est le cas en résidence universitaire).
Mais c'est toujours au locataire de faire sa demande.

Alors quel budget ?

Bien sûr, la localisation influence beaucoup le loyer. Mais il faut aussi penser aux à côtés… Dépôt de caution, garanties, assurances et charges locatives.

Charges locatives

Électricité, eau, chauffage… ces charges ne sont pas comprises dans le loyer et peuvent vous être demandées par votre bailleur (propriétaire). Les charges peuvent être intégrées au loyer TTC (toutes charges comprises). Renseignez-vous et veillez à ce qu'elles ne grèvent pas trop votre budget.

Impôts locaux ou taxe d'habitation

Vous devez acquitter cet impôt auprès du Trésor Public à partir du moment où vous occupez un logement au 1er janvier de l'année d'imposition, même si vous êtes étudiant. Si vous louez un logement en septembre 2009, vous n'aurez à payer la taxe qu'en décembre 2010. Son montant varie chaque année, en fonction de la région. Si vous logez dans une résidence universitaire gérée par le CROUS ou chez un particulier sans entrée privée, vous êtes exempté de cette taxe. Renseignez-vous auprès de votre centre des impôts, il est toujours possible d'obtenir, sous certaines conditions, des dégrèvements partiels ou un échelonnement.

Autres charges :

Hé oui, le parcours ne s'arrête pas là, d'autres dépenses sont aussi à prévoir…

Dépôt de garantie

Avant de pouvoir vous installer, vous verserez également un dépôt de garantie qui intervient en cas de non paiement du loyer et des charges. Sachez que le bailleur peut encaisser ce dépôt et vous le restituer à la fin du bail, s'il n'y a pas de remise en état à faire. Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire et il n'est pas prévu chaque fois que le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois, et ne peut pas excéder deux mois de loyers (hors charges). Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire.
Enfin, le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision pendant la durée du contrat de location, même s'il est renouvelé.

Caution

Le bailleur peut aussi exiger une caution personnelle (conformément à la loi du 6 juillet 1989). Votre entourage proche (parents, famille, amis) s'engage par écrit à régler les loyers que vous ne pourriez pas payer. Se "porter caution" est donc un acte responsable dont la portée ne doit pas être négligée. En règle générale, la personne qui se porte garant s'engage jusqu'à expiration du bail.

Honoraires d'agence

Si vous passez par une agence, vous devrez débourser les frais liés à la mission de l'agent immobilier. Soit 10 à 15 % du loyer annuel hors charge, répartis entre le locataire et le propriétaire. Pour des frais d'agence, comptez près d'un mois de loyer.

Être boursier : quels avantages ?

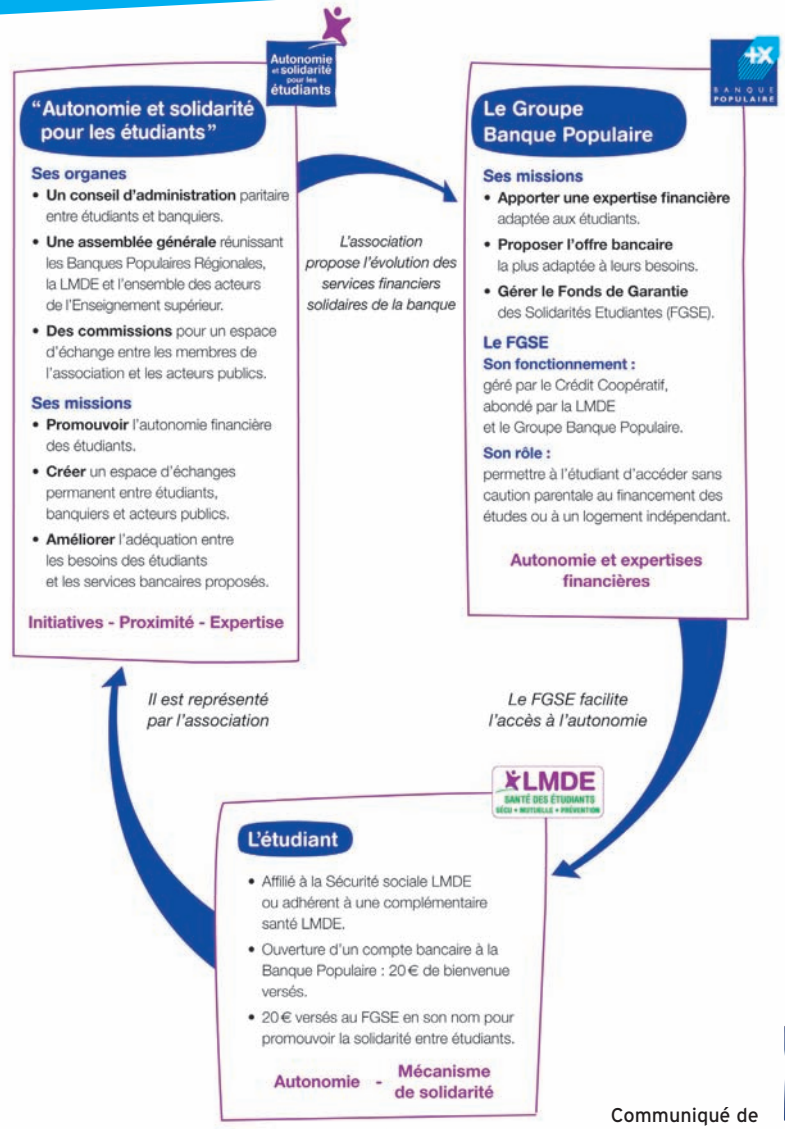
Les boursiers sont prioritaires pour accéder aux logements des résidences universitaires et plus généralement aux logements gérés par le CROUS. La condition de boursier est inscrite dans leur Dossier Social Étudiant (DSE). En général, le montant de la bourse n'est pas pris en compte dans le calcul des aides.

Renseignez-vous auprès de votre CROUS !
Pour les boursiers (et les salariés de plus de 3 mois), vous pouvez bénéficier du dispositif loca-pass pour votre caution et dépôt de garantie.

La solidarité en action

Vos parents ne peuvent pas se porter caution pour votre logement ou votre prêt étudiant ? L'association *Autonomie et solidarité pour les étudiants* vous vient en aide grâce à la mise en place du Fonds de Garantie des Solidarités Étudiantes (FGSE).

La LMDE et le Groupe Banque Populaire s'engagent pour favoriser votre autonomie ! Un schéma vaut mieux qu'un long discours...


"Autonomie et solidarité pour les étudiants"
Ses organes
• Un conseil d'administration paritaire entre étudiants et banquiers.
• Une assemblée générale réunissant les Banques Populaires Régionales, la LMDE et l'ensemble des acteurs de l'Enseignement supérieur.
• Des commissions pour un espace d'échange entre les membres de l'association et les acteurs publics.
Ses missions
• Promouvoir l'autonomie financière des étudiants.
• Créer un espace d'échanges permanent entre étudiants, banquiers et acteurs publics.
• Améliorer l'adéquation entre les besoins des étudiants et les services bancaires proposés.
Initiatives - Proximité - Expertise
L'association propose l'évolution des services financiers solidaires de la banque
Le Groupe Banque Populaire
Ses missions
• Apporter une expertise financière adaptée aux étudiants.
• Proposer l'offre bancaire la plus adaptée à leurs besoins.
• Gérer le Fonds de Garantie des Solidarités Etudiantes (FGSE).
Le FGSE
Son fonctionnement :
géré par le Crédit Coopératif, abondé par la LMDE et le Groupe Banque Populaire.
Son rôle :
permettre à l'étudiant d'accéder sans caution parentale au financement des études ou à un logement indépendant.
Autonomie et expertises financières
Il est représenté par l'association
Le FGSE facilite l'accès à l'autonomie
LMDE
L'étudiant
• Affilié à la Sécurité sociale LMDE ou adhérent à une complémentaire santé LMDE.
• Ouverture d'un compte bancaire à la Banque Populaire : 20 € de bienvenue versés.
• 20 € versés au FGSE en son nom pour promouvoir la solidarité entre étudiants.
Autonomie - Mécanisme de solidarité

Communiqué de

CLÉ N°3

Accédez à votre logement sans caution parentale [1]

Louer son appartement sans avoir besoin de caution parentale : c'est possible ! Une banque vous fait confiance.
La LMDE et le Groupe Banque Populaire trouvent ensemble des solutions à vos préoccupations. Sélection des offres étudiantes à retrouver sur :
www.labanquedesetudiants.com

LA CAUTION LOCATIVE

Se loger quand on est étudiant n'est pas toujours simple. La caution parentale est bien souvent indispensable pour louer un appartement ou obtenir un financement.

Ainsi, pour louer un appartement plus facilement, la Banque Populaire propose une garantie bancaire à présenter au futur propriétaire. Il s'agit d'une caution solidaire [2], en garantie du paiement d'un an de loyers et charges, caution valable sur un an renouvelable, dans la limite de 5 ans maximum. C'est un avantage réel pour un coût annuel très modéré équivalent à 1% maximum du montant des loyers garantis [3].

LE PRÊT "JE M'INSTALLE"

Pour financer le dépôt de garantie, aménager son appartement ou financer ses projets, la Banque Populaire propose un prêt "Je m'installe" sans caution parentale [1].

Par exemple : Pour un prêt de 3000 € au Taux Effectif Global Annuel Fixe de 4,28% sur 36 mois, vous rembourserez seulement 88,84 € par mois, frais de dossier offerts. Le coût total du prêt s'élèvera à 198,22 € (hors assurance facultative). Conditions en vigueur du 01/05/09 au 31/10/09 sous réserve d'acceptation du dossier [4].

L'OFFRE DE BIENVENUE

Pour chaque étudiant, affilié et/ou adhérent LMDE, la Banque Populaire offre 20 € à l'ouverture d'un compte courant[1] et la consultation des comptes sur Internet pendant toute la durée des études.[2]

(1) Offre réservée aux étudiants affiliés et/ou adhérents LMDE âgés de moins de 28 ans, pour toute première ouverture d'un compte de dépôt dans une agence Groupe Banque Populaire, sous réserve d'acceptation du dossier.
(2) Offre valable pendant toute la durée de vos études jusqu'à 28 ans, hors coût opérateur.
(3) Frais de dossier : 30 € TTC. Conditions en vigueur au 01/05/2009.
(4) Sous réserve de la participation de votre Banque Populaire à l'opération.

Pourquoi faut-il bien s'assurer ?

Si la loi impose d'assurer son logement, c'est aussi une démarche essentielle pour vivre son indépendance sans mauvaises surprises. Explications…

S'assurer : une obligation légale !

Tout locataire est responsable des dommages* causés au logement qu'il occupe pendant toute la durée de la location (même ceux survenus en son absence !) : on parle de responsabilité locative. S'assurer pour la couvrir est une obligation légale. C'est par cette garantie que l'assureur règle au propriétaire le montant des réparations, à la place du locataire.

Pour être certain que vous bénéficiez de cette garantie, **le propriétaire peut exiger une attestation d'assurance** lors de la remise des clés. Il est d'ailleurs en droit d'en faire la demande chaque année. Il peut aussi prévoir une clause de résiliation pour défaut d'assurance dans le contrat de bail. Dans ce cas : absence d'assurance = « plus de logement ». En revanche, **le propriétaire ne peut pas vous imposer un assureur spécifique** : vous êtes libre de le choisir vous-même.

En pratique…

Un incendie survient dans votre studio. Il est rapidement maîtrisé, mais une partie de la pièce et la porte d'entrée sont endommagées. Le montant des dégâts est estimé à 3700 €. Si vous n'êtes pas assuré, vous devrez rembourser vous-même ce montant à votre propriétaire. Avec la garantie responsabilité locative, c'est votre assureur qui s'en charge (en déduisant généralement une franchise*).

Bon à savoir

Votre assurance doit impérativement vous couvrir en cas d'incendie, de catastrophes naturelles, de tempêtes, d'attentats et de dégâts des eaux. C'est également cette assurance qui est mise en jeu pour indemniser vos voisins si un sinistre se déclare dans votre logement et endommage leur appartement.

S'assurer : c'est aussi indispensable !

Toute personne qui cause à autrui un dommage matériel ou corporel est tenue de le réparer. On parle de responsabilité civile. Pour éviter d'avoir à assumer personnellement le coût des réparations, parfois très conséquent, il est essentiel d'être assuré contre les risques de la vie courante. Votre assureur indemnisera ainsi la victime à votre place.

En pratique…

Vous heurtez une voiture en stationnement avec votre vélo et abîmez la portière : 500 € de réparations. Autre cas, vous cassez accidentellement les lunettes d'un ami en faisant du sport : 300 € de frais.

Dans ces deux situations, la garantie responsabilité civile vous couvre et le prix des réparations est réglé par votre assureur (après déduction éventuellement d'une franchise*).

*Voir glossaire p.24

S'ASSURER

Bon à savoir

Dans les contrats d'assurance habitation dédiés aux étudiants, la garantie responsabilité civile est généralement incluse. Vous serez ainsi couvert pour les risques encourus lors de la vie étudiante si, par exemple, vous endommagez un ordinateur lors d'un stage en entreprise ou, si pendant un TD de chimie, vous blessez malencontreusement un autre étudiant lors d'une manipulation…

S'assurer pour protéger ses biens et sa tranquillité

Ce n'est pas une obligation légale, mais assurer ses propres biens, c'est très important. Aussi, les contrats d'assurance habitation intègrent généralement **la protection des biens personnels** de l'assuré (meubles, vêtements, électroménager, équipements informatiques…).

Concrètement, il existe des **garanties essentielles contre le vol, les incendies, explosions ou dégâts des eaux (…)** qui vous permettent d'être dédommagé si vos biens sont volés, détruits ou détériorés. Certains contrats vont au-delà de ces garanties de base en proposant également les garanties **dommages électriques** ou **bris de glaces.**

Il existe également des **garanties complémentaires,** incluses automatiquement ou qui s'ajoutent moyennant des frais supplémentaires. Destinées à **préserver votre tranquillité**, elles sont aussi **très importantes :**

- Garantie « défense et recours » :
pour vous défendre suite à un accident, que vous soyez responsable ou victime,

- Garantie corporelle (ou individuelle accident) :
pour vous protéger en cas d'accident vous laissant des séquelles importantes,

- Assistance « habitation » :
pour être aidé en cas de problème urgent survenant à votre domicile (envoi d'un plombier en cas de fuite d'eau, d'un serrurier si vous avez perdu vos clés…),

- Assistance « juridique » :
pour obtenir des conseils sur vos droits.

À défaut d'assurance contre les risques locatifs, le bail pourrait être résilié !

*Voir glossaire p.24

En pratique…

La porte de votre appartement est fracturée. La serrure est détruite, votre télévision, votre ordinateur et vos enceintes ont disparu. Montant total des dégâts et du matériel volé : 2 300 €. Grâce à la garantie « Vol » de votre contrat, vous êtes indemnisé pour vous rééquiper. De plus, avec l'assistance « Habitation », un simple appel suffit pour bénéficier de l'intervention rapide d'un serrurier afin de remettre votre porte en état.

Bon à savoir

Après un sinistre, votre assureur va évaluer la valeur de vos biens pour vous indemniser. Pour cela, les meilleurs éléments de preuve sont les factures d'achat. Pensez donc à conserver précieusement tous les justificatifs de vos achats de meubles, équipements informatiques, objets de valeur…

Conseils pratiques :

Les modalités d'indemnisation

Tous les contrats n'appliquent pas les mêmes règles pour évaluer vos biens. Certains appliquent de la vétusté*. Elle entraîne la diminution du montant des remboursements à mesure que vos biens vieillissent. Pour vous rééquiper, vous devrez alors compenser par vous-même le montant de la décote liée à la vétusté et la franchise. D'autres contrats retiennent la valeur à neuf qui vous permet de vous rééquiper à moindre frais et de n'avoir que le montant de la franchise à votre charge.

La colocation

Vérifiez auprès de votre assureur ce qui est prévu pour vos colocataires. Certains contrats les couvrent automatiquement au même titre que vous s'ils sont nommément déclarés. Mais la majorité des contrats ne prévoit pas cette possibilité ou alors seulement en option payante.

Vos déplacements

La plupart des contrats garantissent vos biens lorsqu'ils se trouvent dans votre logement. Dans certains cas, **la couverture de vos biens personnels est étendue à vos déplacements,** notamment lorsque vous les emportez chez vos parents ou sur votre lieu de vacances.

À retenir

Dans tous les cas et pour éviter les mauvaises surprises lors d'un sinistre, prenez **la précaution de bien lire votre contrat :** les garanties incluses, les définitions des biens couverts, la liste de ceux qui ne sont jamais garantis, les modalités d'indemnisation…

Que faire en cas de sinistre ?

1 Prenez les mesures d'urgence nécessaires pour limiter les dommages et sauvegarder vos biens. Si nécessaire, appelez l'assistance « habitation » et alertez la police.

2 Prévenez rapidement votre assureur : au plus tard dans les 5 jours ouvrés (ou 2 jours ouvrés en cas de vol). Vous devez notamment indiquer vos coordonnées, votre numéro de contrat, la date, la nature du sinistre et des dommages constatés.

3 Recueillez les témoignages éventuels et établissez l'estimation de vos pertes. S'il s'agit d'un dégât des eaux, remplissez un constat amiable. Transmettez sans tarder à votre assureur tous ces éléments, ainsi que tout document relatif au sinistre (lettre, convocation…) dès sa réception.

Des adresses pour se défendre :

- **Association des comités de défense des locataires (Acdl) :**
  11 rue Bellefond, 75009 Paris
- **Centre d'information et de défense des locataires (Cidel) :**
  9 rue Sévero, 75014 Paris

Rubrique réalisée avec le concours de la Matmut

CLÉ N°4

LMDE et Matmut, partenaires pour les solutions d'assurances

Matmut

Choisir son assurance est une décision importante, à prendre en toute connaissance de cause, sans se limiter à comparer les prix. Il est nécessaire d'examiner toutes les garanties incluses dans les contrats : pour garantir votre tranquillité, évitez les contrats minimalistes ou avec d'innombrables options qui majorent inévitablement le prix affiché.

La LMDE et la Matmut ont mis en commun leur expertise pour concevoir une offre spécifiquement adaptée aux étudiants incluant : les garanties indispensables (responsabilité civile locative et générale, vol, dommages électriques…) et des garanties complémentaires essentielles, comme l'assistance en déplacement dans le monde entier, l'assistance habitation, l'indemnisation en cas d'accident corporel grave ou bien encore des conseils juridiques par téléphone !

Et, pour n'oublier personne : les colocataires (ou conjoints) sont aussi couverts, sans supplément !

Pour plus d'informations, rendez-vous dans votre agence LMDE ou sur www.lmde.com.

Révisez votre BAC sans stress
reussite-bac.com
un site de la LMDE
Séries S, ES, L, STG, STI, et ST2S
Annales, fiches de révisions, exos corrigés, méthodo...
Modules orientation, vie pratique, santé, aides...
Le site de référence préconisé par le corps enseignant
NOUVEAU
vos cours sur MP3
un site gratuit & complet !
En partenariat avec :
rue des écoles
onisep
LMDE
SANTÉ DES ÉTUDIANTS
SÉCU • MUTUELLE • PRÉVENTION
Aujourd'hui lycéen, demain étudiant...
La Mutuelle Des Étudiants - LMDE : mutuelle n° 431 791 672, soumise aux dispositions du livre II du code de la Mutualité - Studio LMDE - 08325

Bienvenue chez vous !

Vous avez enfin trouvé votre appart' mais rien n'est encore joué : il vous reste quelques étapes avant de pouvoir vous affaler dans votre canapé préféré et vous dire que vous êtes bien chez vous !

Signalez votre changement d'adresse !

Tout d'abord, faites suivre votre courrier. C'est très simple : dans un bureau de poste, remplissez un bordereau, valable 6 mois renouvelables, assurant le transfert de votre correspondance. Ensuite, prévenez simultanément votre établissement d'Enseignement supérieur, votre mutuelle étudiante, le Crous… et faites modifier vos papiers en conséquence : carte grise, passeport, carte d'identité, permis de conduire… N'oubliez pas de vous inscrire sur les listes électorales de votre nouveau domicile.

➜ **Pour en savoir plus : www.laposte.fr**

Faites vos cartons !

Pour que tout se passe vite et bien, anticipez et soyez organisé ! Tout d'abord, prévenez vos amis suffisamment à l'avance pour être sûr d'avoir de l'aide le jour « J ». Quelques jours avant, emballez les objets fragiles, mettez-les dans des cartons étiquetés pour faciliter le déballage…

Pensez au papier "bulles" pour les accessoires. Restez zen, vos amis vous donneront volontiers un coup de main. N'oubliez pas de les remercier avec un petit resto le jour même !

Si vous avez déjà du mobilier ou beaucoup de cartons à transporter, prévoyez une voiture ou une camionnette de location. De nombreuses sociétés proposent des locations à la journée : le tarif diffère selon le volume transporté. Seule condition requise : avoir son permis B. N'hésitez pas à comparer les prix.

Maintenant, pour plus de tranquillité, vous pouvez toujours faire appel à des professionnels du déménagement… quoi qu'il en soit, vous n'échapperez pas aux cartons !

Votre nouvel appart' !

Consommation aux compteurs

Vous devez impérativement procéder aux relevés : eau, électricité et gaz. Contactez votre agence EDF/GDF : un conseiller vous proposera l'abonnement le mieux adapté en fonction de votre consommation potentielle. Si vous ne possédez pas tout le confort moderne (lave-linge, lave-vaisselle…), préférez un abonnement basique.
Avec la libéralisation du marché, vous pouvez également contacter d'autres fournisseurs d'énergie, tels que Powéo, Direct Energie, Proxélia… pour comparer leurs offres.

À savoir : si votre appartement est libre depuis moins de trois mois, l'intervention se fera à distance. Dans le cas contraire, un déplacement vous sera facturé. Nous vous recommandons de réaliser cette démarche avant d'arriver dans votre appart' pour laisser le temps à l'opérateur de prendre en compte votre demande.

➜ **Pour en savoir plus :**
www.edf.fr - www.gdf.fr - www.geg.fr
www.poweo.com - www.direct-energie.com

Meubler son appart'

Vous allez enfin emménager dans votre appart' mais vous vous rendez compte que celui-ci est vide, seuls quelques rangements sont à votre disposition. Il vous faut donc combler ce manque et investir dans des meubles, un lit, des étagères… Bref, le nécessaire pour se sentir chez soi !

Un des points primordiaux de votre nouvel appart' est votre lit. Il correspond également au budget le plus élevé mais il est important de ne pas lésiner sur le prix et de choisir une literie de mauvaise qualité : votre état de santé et votre forme en découlent. Un "clic-clac", un futon ou un sommier peu confortable peuvent entraîner des problèmes de dos, des insomnies…

Si vous ne disposez pas d'un budget important, n'hésitez pas à vous rendre chez Emmaüs ou dans des magasins de meubles d'occasions : on y trouve souvent de bonnes affaires ! N'oubliez pas non plus que votre famille ou vos amis seront ravis de vous aider en vous donnant leurs anciens meubles, appareils ménagers ou canapés qui encombrent leurs greniers et caves.

Téléphone et Internet

Suite à la déréglementation, France Télécom n'a plus le monopole des lignes fixes. Une dizaine de nouveaux opérateurs ont vu le jour sur ce marché et proposent des prix très attractifs alliant à la fois Téléphone fixe, Internet et Télévision.

La connexion Internet étant devenue un outil quasi indispensable pour l'étudiant, nous vous conseillons de bien étudier les offres de ces opérateurs, de les comparer et de choisir celle qui est la plus adaptée à vos besoins et à votre budget.

À savoir : pour souscrire à ces différentes offres, vous devez déjà posséder une ligne de téléphone fixe ou bénéficiez du dégroupement total proposé par les opérateurs. Celui-ci a pour avantage de ne payer qu'une seule facture.

Dernière ligne droite !

Vous allez signer un contrat de bail pour officialiser votre nouveau domicile. Avec ce contrat, propriétaire et locataire ont des droits et des devoirs à respecter.
Lisez attentivement ce chapitre pour nouer de bons rapports avec votre propriétaire… et les conserver !

Le contrat de bail

Il en existe de différents types. Ceux concernant les logements non meublés relèvent de la loi du 6 juillet 1989. En revanche, les locations meublées sont soumises à ce texte uniquement pour la partie relative au logement décent.

Dans tous les cas, vous devez exiger un contrat écrit, qui doit obligatoirement contenir :

- Le nom ou la dénomination du propriétaire (ou « bailleur »), ainsi que son domicile ou son siège social.
- La date de prise d'effet du bail et sa durée. Attention, la date de prise d'effet du bail peut être différente de celle de sa signature !
- Une description du logement (nombre de pièces, surface…) et de ses éventuelles annexes.
- La désignation de toutes les parties communes de l'immeuble (ascenseur, local à poubelles…)
- Le montant du loyer et des charges, les modalités de paiement, ainsi que les éventuelles règles de révision.
- Le montant du dépôt de garantie, s'il est prévu.

Attention, certaines clauses sont abusives et vous pouvez les contester. En voici quelques unes :

- Celles qui imposent un prélèvement automatique sur le compte courant du locataire pour le paiement du loyer.
- Celles qui prévoient la résiliation du contrat pour des raisons, parfois discriminatoires, autres que le non-paiement par le locataire du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, ou l'absence de souscription d'une assurance des risques locatifs.
- Celles qui obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur.

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (voir page 23) a étendu cette liste. Un propriétaire ne peut pas vous demander de fournir, entre autres :

- une photo d'identité
- votre carte Vitale
- une copie de votre Relevé d'Identité Bancaire
- une autorisation de prélèvement automatique
- un chèque de réservation de logement
- un extrait de casier judiciaire
- la remise sur un compte bloqué d'une somme d'argent correspondant à plus de 2 mois du loyer principal, en lieu et place du dépôt de garantie…

Les documents à annexer au bail

- **Un dossier de diagnostic technique qui comprend :** le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb (à partir du 12 août 2008) et un état des risques dans certaines zones (renseignements auprès de l'ADIL).
- **Si la location est meublée :** un inventaire et un état détaillé du mobilier pour lister les meubles mis à disposition et en décrire l'état. Il doit être le plus précis possible, car c'est sur la base de cet inventaire que le propriétaire pourra, lors de votre départ, vous demander réparation si certains meubles ont été détériorés.

L'état des lieux

La qualité de l'état des lieux est primordiale. Cette opération consiste à visiter l'appartement en compagnie du bailleur, ou de l'agent immobilier, afin de décrire l'état précis du logement. Il est rare, pour ne pas dire impossible, qu'aucune anomalie n'apparaisse lors de la remise des clés, même pour un logement neuf. Toute imperfection ou dégradation même anodine doit être mentionnée sur le document descriptif (une tache sur la moquette, une vitre fêlée, une serrure qui fonctionne mal …).

À défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état. Soyez donc particulièrement vigilant. Au moment où vous quitterez les lieux, le bailleur pourrait vous réclamer de financer les réparations. Et il peut vous contraindre à le faire : il lui suffit de puiser dans le dépôt de garantie que vous avez versé le jour de la signature du contrat.

La loi privilégie l'état des lieux contradictoire entre le propriétaire et le locataire. Vous devez donc obliger le bailleur à le faire avec vous. D'autant qu'il doit être signé par les deux parties et joint obligatoirement au contrat de bail. Exigez d'ailleurs qu'il vous soit remis dès sa signature.

Après l'état des lieux, si vous constatez des anomalies ou dysfonctionnements (canalisation bouchée, plaques chauffantes déficientes…), adressez immédiatement une lettre recommandée à votre propriétaire pour les signaler. Pour les éléments de chauffage, vous avez la possibilité de faire compléter l'état des lieux pendant le premier mois de la période de chauffage.

Pendant le bail

Les obligations à la charge du locataire

Elles comprennent notamment :

- **Le paiement des loyers et des charges.** Les charges recouvrent les taxes, impôts, et les frais de fournitures diverses. Elles sont généralement estimées et payées par avance, on parle alors de « provisions pour charges ». Soyez particulièrement attentif aux montants demandés et assurez-vous qu'ils sont justifiés par rapport aux résultats antérieurs (précédente régularisation et/ou budget prévisionnel). Sinon, attention aux mauvaises surprises : vous vous exposeriez au risque d'une très forte régularisation ultérieure.

- **Les réparations locatives.** Durant le bail, le locataire doit entretenir son logement et effectuer les réparations qui s'imposent. Ainsi, le locataire doit se charger de l'entretien courant du logement pour éviter une lente dégradation (entretien du chauffage central individuel, des appareils sanitaires, ramonage des conduits d'évacuation de fumées, propreté des peintures…). Ces réparations locatives permettront d'assurer la restitution d'un logement en bon état à la fin du bail.

Les obligations du bailleur

Un certain nombre d'obligations sont à la charge du bailleur. Parmi celles-ci, on doit retenir en particulier :

- Fournir un **logement « en bon état d'usage et de réparation »**. C'est-à-dire que le bien loué doit être maintenu en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. Ainsi, pendant toute la durée de la location, le bailleur doit faire toutes les réparations nécessaires (autres que les réparations locatives).
- Proposer un **logement décent**. Il ne doit pas comporter de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé du locataire et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Par exemple, il ne doit pas y avoir d'infiltration d'eaux de ruissellement, les garde-corps des fenêtres doivent être en bon état, les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, doivent être conformes aux normes de sécurité…

A savoir : un logement dont la surface habitable est inférieure à 9 m² ou dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m (soit un volume habitable au moins égal à 20 m³) n'est pas considéré comme décent.

Pour mettre fin au contrat de bail

En cours de contrat, si vous souhaitez quitter votre logement, vous devez avertir votre bailleur par une lettre recommandée avec accusé de réception au minimum 3 mois avant votre départ (1 mois pour les locations meublées). Ce délai peut être ramené à 1 mois dans le cas d'un premier emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi ou si vous bénéficiez d'un Revenu Minimum d'Insertion. Mais, attention, la fin de l'année scolaire ou le départ en stage professionnel ne sont pas concernés par cette durée diminuée !

À la sortie

Avant de remettre les clés au propriétaire, vous devrez procéder à un état des lieux de sortie. Comme pour l'entrée dans les lieux, il est conseillé que celui-ci soit contradictoire.

À l'expiration du contrat, le bailleur doit restituer l'éventuel dépôt de garantie dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire. Le bailleur est cependant en droit de conserver les sommes lui restant dues et celles dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve de leurs justifications (par exemple pour payer des travaux nécessités par la dégradation des lieux).

La colocation

Soyez vigilant lors de la signature de votre contrat de location ! Dans tous les cas, si vous souhaitez adopter ce mode de vie, vous devez en avertir votre bailleur : vous ne pouvez pas vous organiser sans rien lui dire au risque d'ennuis... Par exemple, si vous n'avez pas déclaré vos colocataires, vous êtes l'unique responsable du paiement du loyer aux yeux du bailleur. Si l'un de vos colocataires quitte le logement sans préavis, vous devrez alors payer seul l'intégralité du loyer.

Le règlement des litiges

Dans tous les cas, nous ne saurions trop vous recommander de discuter avec votre bailleur avant d'entamer une procédure contentieuse, le dialogue pouvant résoudre bien des conflits.

CLÉ N°5

Une assistance conseil personnalisée

Le saviez-vous ?

Si vous avez souscrit une assurance habitation auprès de la Matmut, vous pouvez bénéficier d'une aide pratique et juridique par téléphone sur tous les sujets relatifs à votre logement, votre contrat de location, l'état des lieux, les formalités et litiges avec votre propriétaire...

Pour tous renseignements, rendez-vous sur www.lmde.com, rubrique "L'assurance de votre logement" dans la page "Services et avantages étudiants".

Le droit au logement reste à conquérir !

Un communiqué de la Ligue des droits de l'Homme.

Ligue des droits de l'Homme

Un habitat digne pour chacun est un préalable indispensable à l'accès à une citoyenneté effective.

Le droit au logement est un droit inscrit dans les conventions internationales, dans la charte sociale européenne, dans la constitution et dans la loi. Pourtant, aujourd'hui, plus de 3 000 000 de personnes sont mal logées ou sans logement.

La répartition de l'effort de la collectivité nationale illustre l'absence de priorité forte en faveur du secteur locatif social seul en mesure de loger tous ceux qui en ont besoin : sur 32,7 milliards en 2006, 36 % vont au locatif privé, 32,3 % au locatif social, et 31,6 % aux propriétaires et accédants.

On constate par ailleurs que l'action des Maires, qui détiennent le pouvoir de construire, privilégie trop souvent la production des logements sociaux à loyers élevés au détriment de l'offre de logements très sociaux seuls accessibles aux faibles revenus. Ce déficit se traduit également dans le bilan de la loi SRU, qui fait apparaître que 45 % des communes concernées par l'objectif d'avoir 20 % de logements locatifs sociaux dans leur parc de logements ne l'ont pas respecté.

Dans ce contexte, l'hébergement d'urgence devient un substitut au logement véritable : 35 % des ménages hébergés dans les CHRS ont vocation à entrer dans du logement social.

Au regard de cette crise, la loi sur le droit au logement opposable est un progrès qui demande à être consolidé. Votée en 2007, elle rend possible un recours qui s'exerce à l'encontre de l'État qui passe alors d'une obligation de financement à une obligation de fourniture du logement.

En revendiquant le droit pour tous à être logé dignement, et en dernier recours, le droit à saisir une juridiction pour obtenir la concrétisation de ce droit, la Ligue des droits de l'Homme affirme que le droit au logement est un droit fondamental.

Pour trouver rapidement l'information !

ACCIDENT
Événement soudain, fortuit, involontaire, imprévu et extérieur à la personne qui le provoque ou le subit et qui entraîne des dégâts corporels et/ou matériels.

ASSURÉ
L'assuré est la personne dont les actes ou les biens sont couverts par les garanties d'un contrat d'assurance. En assurance de responsabilité civile, c'est l'auteur des dommages qui est l'assuré.

DOMMAGES
On appelle "dommages" toute destruction matérielle, toute atteinte corporelle, et par extension toute perte, ou encore un manque à gagner.

EXPERTISE
L'expertise sert à déterminer le montant des dommages, ainsi que, le cas échéant, l'origine du sinistre.

FRANCHISE
C'est la somme qui, après règlement d'un sinistre, reste à la charge de l'assuré.

INDEMNITÉ
Somme versée par l'assureur en application du contrat pour réparer les dommages, le préjudice subi par l'assuré ou par la victime d'un accident.

MULTIRISQUES
Contrat d'assurance réunissant plusieurs garanties. La plupart des contrats sont multirisques.

RECOURS
Réclamation du préjudice formulée par une victime auprès du responsable d'un accident et/ou de son assureur (ne pas confondre avec la garantie défense-recours qui bénéficie à l'assuré).

RISQUE
Evénement dont la réalisation est incertaine et contre lequel on entend s'assurer.

SINISTRE
Evénement qui donne lieu à la mise en œuvre des garanties du contrat (vol, incendie...).

TIERS
Il convient de bien distinguer les tiers de l'assuré. On considère généralement comme étant tiers, toutes personnes n'ayant pas un lien de parenté avec l'assuré (conjoint, ascendants, descendants, collatéraux...).

VÉTUSTÉ
Prise en compte des conséquences du vieillissement, de l'usure, de la dégradation d'un bien. La vétusté donne lieu à la réduction des indemnités dues.

AGENCES IMMOBILIERES	P. 8	CNOUS	P. 3, 10
ALF	P. 10	DEPÔT DE GARANTIE	P. 8, 11, 13, 20, 21, 22
ALS	P. 10		
APL	P. 10	EDF-GDF	P. 18
ASSURANCE	P. 2, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 20, 21	ÉTAT DES LIEUX	P. 7, 21, 22
		FRANCE TELECOM	P. 18
BOURSES	P. 3, 10, 11	HLM	P. 5, 10
BUDGET	P. 2, 5, 7, 10, 11, 13, 19, 21	INSTALLATION	P. 2, 8, 13
		LOYER	P. 3, 7, 8, 10, 11, 13, 20, 21, 22, 23
CAF	P. 10, 11		
CAUTION	P. 2, 11, 12, 13, 15	MARCHANDS DE LISTES	P. 7
CHARGES (locatives, diverses)	P. 13, 14, 21, 22	MULTIRISQUES HABITATION	P. 22, 24
		PETITES ANNONCES	P. 5, 7
RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE (CITÉS U)	P. 2, 3, 11	RESPONSABILITE CIVILE	P. 14, 15, 16, 24
		INTERNET	P. 3, 5, 13, 18
COLOCATION	P. 15, 22	TAXE D'HABITATION	P. 11
CONTRAT DE LOCATION	P. 10, 22	TRAVAUX-REPARATIONS	P. 7, 10, 14, 21, 22

ALLOCATIONS FAMILIALES

Étudiants, ayez le réflexe Caf.fr

Le site des Allocations familiales pour :

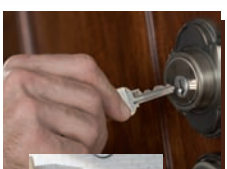
- → vous informer sur les prestations
- → calculer votre aide au logement
- → télécharger les formulaires de demande
- → consulter votre dossier
- → dialoguer avec votre Caf

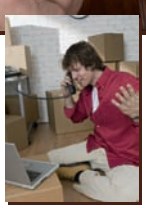
A partir de 37€/an

Assurance des colocataires incluse !!

Cité U, chambre, studio, appart...

La Matmut vous assure !





+ responsabilité civile
+ responsabilité locative
+ protection complète de vos biens
+ assistance habitation 24h/24, 7j/7

Adhérents LMDE :
tarifs préférentiels

Offre gérée par Mutuelle Assurance des Travailleurs Mutualistes (Société d'Assurance Mutuelle à cotisations variables), Matmut Assurances SA, entreprises régies par le Code des Assurances, 66 rue de Sotteville 76100 Rouen - Mutuelle Accidents Corporels, Mutuelle soumise aux dispositions du Livre II du Code de la Mutualité, 49 bis rue Pierre Renaudel, 76100 Rouen. Prestations d'assistance fournies par Inter Mutuelles Assistance, 118 avenue de Paris 79000 Niort. L'ensemble des garanties évoquées dans ce document s'applique dans les limites et conditions définies dans ce contrat.

LMDE
SANTÉ DES ÉTUDIANTS
SÉCU • MUTUELLE • PRÉVENTION

www.lmde.com

Matmut

La Mutuelle des Étudiants - LMDE : mutuelle n° 431 791 672, soumise aux dispositions du livre II du code de la Mutualité. Siège social : 37, rue Marceau 94200 Ivry-sur-Seine - Studio LMDE - 09069